



27-30

octubre 2026

La Palma | Teatro Circo de Marte

39ª Jornadas de Coordinación de las Defensorías del Pueblo

*Abriendo
las puertas
al futuro de la
vivienda.*



CONCLUSIONES DEL ENCUENTRO “ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO DE LA VIVIENDA”

39º JORNADAS DE COORDINACIÓN DE LAS DEFENSORÍAS DEL PUEBLO

27-30 DE OCTUBRE 2026, LA PALMA

El problema del acceso a la vivienda constituye una de las principales preocupaciones de la ciudadanía y una cuestión que debe ser objeto de una especial y destacada atención e impulso por parte de las administraciones públicas con competencias en su regulación y satisfacción.

El disfrute de una vivienda se conecta por ello directamente con los valores constitucionales de dignidad de la persona y libre desarrollo de la personalidad, que constituyen el fundamento de nuestro orden constitucional (artículo 10 de la Constitución) y se erige en una de las principales condiciones de posibilidad de los derechos fundamentales.

Las administraciones con competencias en materia de vivienda, partiendo del mandato constitucional contenido en el artículo 47 —y desarrollándolo—, deben impulsar las reformas legales que resulten precisas y deben diseñar y ejecutar, con firmeza y determinación, políticas públicas idóneas para convertir en real y efectivo el derecho de la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna y adecuada.

El cumplimiento de estos objetivos debe tener presente que la Constitución distribuye entre los diversos niveles de la administración (estatal, autonómica y local) las competencias que inciden (directa e indirectamente) en la materialización del derecho de la ciudadanía a la vivienda y conlleva la necesidad de que estas competencias se ejerzan de una manera coordinada y armónica. En este sentido, destacan las competencias estatales en materia fiscal y de financiación, así como de elaboración de la legislación básica, las competencias autonómicas en materia de vivienda y urbanismo y las competencias locales en materia de planificación y gestión urbanística o de servicios sociales.

Lógicamente, todo ello pasa por dotar de fondos suficientes a la política de vivienda, que permitan la creación y mantenimiento de un parque público de vivienda con el que equipararnos a la realidad de los países de la Unión Europea.

La vivienda, además de ser un bien con evidentes implicaciones económicas, es un derecho de las personas, que responde a una necesidad básica y está llamado a desempeñar un papel trascendental en términos sociales.

La posesión de una vivienda *adecuada y asequible* protege frente a las situaciones de pobreza y actúa como un elemento decisivo a la hora de evitar que las personas se vean abocadas a situaciones de vulnerabilidad y/o exclusión social; situaciones que la realidad nos muestra que, una vez producidas, son tremendamente difíciles de revertir.

Así, los gastos asociados a la vivienda constituyen un elemento esencial a la hora de entender la realidad de las economías personales y familiares y los riesgos de que una unidad de convivencia, a pesar de contar con ingresos regulares, pueda verse abocada a una situación de pobreza, dando lugar al conocido fenómeno de la «pobreza inducida por la vivienda».

Desde otro punto de vista, la posesión de una vivienda constituye una condición necesaria para garantizar a las personas una vida digna y el pleno disfrute del resto de sus derechos constitucionales (alguno de los cuales gozan de la naturaleza constitucional de derechos fundamentales) y/o estatutarios y explica que el derecho al acceso a una vivienda digna trascienda de las consideraciones puramente económicas que lo reducen a un mero problema de acceso a un bien, a resolver mediante el libre juego de la oferta y la demanda del mercado.

Por todo ello, y a la luz de las conclusiones alcanzadas en las XXXIX Jornadas de Coordinación de Defensorías del Pueblo, el Defensor del Pueblo de España, el Defensor del Pueblo Andaluz, la Síndica de Greuges de Catalunya, la Valedora do Pobo de Galicia, la Diputada del Común de Canarias, la Justicia de Aragón, el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, el Procurador del Común de Castilla y León, el Defensor del Pueblo de Navarra / Nafarroako Arartekoa, y el Ararteko del País Vasco, adoptamos el siguiente

DECÁLOGO

1. Resulta prioritario que el Estado y las comunidades autónomas, en el ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las legislativas, impulsen el reconocimiento expreso y la efectividad del **derecho subjetivo a la vivienda**, especialmente en los casos de las personas que no puedan acceder a la misma en condiciones de mercado o de aquellos a quienes los elevados costes del acceso y/o mantenimiento de la vivienda sitúan en una posición de riesgo de pobreza, vulnerabilidad y exclusión social.
2. La efectividad de este derecho subjetivo a la vivienda se debe garantizar mediante la imposición de **obligaciones de resultado** a las administraciones públicas, cuyo cumplimiento pueda ser exigido por las personas interesadas tanto en vía administrativa como en vía judicial y que conlleven, de acuerdo a lo establecido en el apartado anterior, la adjudicación de una vivienda del patrimonio público o, subsidiariamente, de una prestación económica.

Para reforzar la garantía del derecho, sería recomendable introducir en las normas, frente a la demora o inactividad administrativa, instrumentos jurídicos como el silencio administrativo o el carácter retroactivo del reconocimiento de la ayuda u otros similares que incentivarán la resolución de las solicitudes en los plazos estipulados.

3. Resulta prioritario y perentorio que se adopten todas las medidas que sean necesarias para lograr el pronto y significativo **incremento del parque de vivienda social** y protegida hasta alcanzar -como mínimo- los estándares europeos.

Para ello, hay que garantizar la estabilidad del parque de vivienda social mediante la afectación de las viviendas que lo integran, cualquiera que sea su procedencia, a la prestación del servicio de interés general que constituye la necesidad de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada. Esta afectación comporta la imposibilidad de la Administración de enajenar o ceder las viviendas a terceros con otras finalidades distintas a la de garantizar el derecho a la vivienda desde una vertiente social. Además, la modalidad de gestión del parque público de vivienda debe ser en régimen de alquiler asequible frente al de venta y la calificación de las viviendas de titularidad pública como protegidas debe mantenerse con carácter permanente con la finalidad de impedir que las viviendas que lo conforman acaben en el mercado libre y con el fin de que pueda disponerse de forma estable y duradera de un número suficiente de viviendas para satisfacer el derecho contemplado en el artículo 47 de nuestra Constitución.

4. Con la finalidad de dotarse de un parque público y privado con viviendas de dimensión y características idóneas para atender la necesidad de vivienda de la ciudadanía, las administraciones competentes deben desarrollar actuaciones rigurosas de **planificación de las necesidades de vivienda**, que permitan obtener un conocimiento preciso de todas las variables que inciden en la efectividad del derecho a la vivienda y, de manera especial, tanto de la necesidad actual de vivienda como de las necesidades futuras que puedan producirse.
5. Sin el suelo no es posible la construcción de una vivienda y, a la vez, la vivienda es la pieza elemental de la ciudad. Por ello, los ayuntamientos han de **actualizar en los planes urbanísticos** la correspondencia entre las nuevas necesidades derivadas del aumento de población y hogares y el suelo destinado a la edificación de vivienda protegida.
6. Para garantizar el acceso a la vivienda, aplicando una adecuada planificación y poniendo en marcha actuaciones tendentes a lograr un parque suficiente de vivienda social y protegida, resulta ineludible **aumentar de manera suficiente y sostenida en el tiempo la dotación presupuestaria** de las administraciones públicas competentes para la ejecución de las políticas públicas en materia de vivienda. Para ello, la inversión pública directa en creación de vivienda ha de ser mayor, hasta alcanzar la media europea. La ampliación del parque permanente de vivienda social debe contemplar conjuntamente nueva promoción, rehabilitación, movilización de vivienda deshabitada y colaboración público-privada sometida a garantías de asequibilidad.
7. Las políticas en materia de vivienda no pueden ser ajenas al **derecho a la buena administración**. Se trata de garantizar que las personas solicitantes de vivienda vean atendidas sus demandas en un plazo razonable y que, en todo caso, obtengan una resolución expresa en la que, como mínimo, se indiquen los términos en los que ha sido tomada en consideración su

petición, las medidas que se han adoptado para dar cumplimiento al derecho a la vivienda y para hacerlo efectivo.

Para ello, se deben abordar las reformas normativas que resulten necesarias para erradicar la habitual configuración de los registros de demandantes de vivienda como *meras listas* en las que las personas permanecen inscritas sin obtener una solución real y efectiva ni tener noticia o información alguna, hasta que llega el momento de renovar su petición.

Estrechamente vinculado con esto, es preciso mejorar la transparencia y la agilidad de las actuaciones que las administraciones públicas realizan en materia de vivienda.

8. Sin asequibilidad no hay efectividad del derecho. Ante los **evidentes problemas de asequibilidad de la vivienda** y las dificultades que ello genera a la ciudadanía -tanto en el acceso como en la conservación de su disfrute- por la asunción de costes excesivos que pueden lastrar sus economías personales, resulta necesario que las administraciones competentes redoblen sus esfuerzos en la creación, dotación y gestión de las ayudas al alquiler de vivienda y que ajusten sus cuantías y requisitos a la realidad del mercado inmobiliario, así como que contemplen otras ayudas de diferente naturaleza.

El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben valorar la conveniencia de introducir reformas normativas en materia fiscal que faciliten la financiación y reduzcan el coste de la adjudicación de la primera vivienda.

9. Deviene preciso que las Administraciones competentes ejerzan las competencias que les corresponden de supervisión y de control de las actividades de **alquiler de viviendas de uso turístico**, con la debida diligencia y con medios suficientes y adecuados, con el fin de evitar los efectos adversos que esta actividad tiene sobre el mercado del alquiler residencial de larga duración, así como los problemas asociados a los contratos de temporalidad.
10. Finalmente, resulta imprescindible **simplificar y estabilizar la normativa** prestando una atención prioritaria a personas en situación de elevada vulnerabilidad, como, por ejemplo, menores, mayores, víctimas de violencia de género y personas sin hogar, entre otras. Asimismo, las administraciones deben promover una intervención integral frente a la segregación residencial y en los asentamientos informales, buscando su realojo en condiciones de dignidad contando en todo caso con la participación de las personas afectadas.

